

Kauniaistenkatu 8 ja 10

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Laatimisvaihe 1/2025



Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta, 05/2023, Tripodi Finland Oy.

Tekijänoikeudet: Salon kaupunki.

Valokuvien tekijänoikeudet: Noora Kassinen, ellei muuta mainita.

Alueidenkäyttölaki (AKL) on tullut voimaan 01.01.2025.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavan muutos

Kaavan nimi

Kauniaistenkatu 8 ja 10

Suunnittelualue

Alue rajattu liitteenä olevan kartan mukaisesti. Alueella voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 12 tonttia 8 ja 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 12 tontit 12, 13 ja 14.

Asianumero

2758/10.02.03/2024

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen

Kaavan vireilletulo

Asemakaavan muutos käynnistettiin kaavoituskatsauksen ulkopuolelta elinvoimajaoston päätöksellä 21.05.2024 § 59. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen: Elinvoimajaosto 21.05.2024 § 59

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettu alue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa Kauniaisen (5) kaupunginosassa, korttelissa numero 12, Kauniaistenkadulla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kauniaistenkatu 8 ja 10. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustanosayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja kahden kiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella kolmeksi kiinteistöksi huomioiden kuitenkin paikan erityisluonne.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6

3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.3	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo.....	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	20
4.5.2	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	21
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
5.	Asemakaavan kuvaus	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.1.1	Mitoitus.....	21
5.1.2	Palvelut.....	22
5.1.3	Hulevedet	22
5.1.4	Maaperän puhdistus	23
5.1.5	Luonnonsuojelu.....	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23

5.3	Aluevaraukset.....	24
5.3.1	Korttelialueet.....	24
5.3.2	Muut alueet.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät	27
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	27
6.	Asemakaavan toteutus	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3	Toteutuksen seuranta	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Sijaintikartta
- Maanomistuskartta
- Ote maakuntakaavasta
- Ote yleiskaavasta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote poistuvasta kaavasta
- Asemakaavaluonnos

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Havainnekuva
- Täydentyä ...

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuuksu kiinteistöillä 734-5-12-8 ja 734-5-12-9 käynnistettiin kaavoituskatsauksen ulkopuolelta elinvoimajaoston päätöksellä 21.05.2024 § 59. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tonttijaonmuutos sekä tonttien lisääminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa on muutettu siten, että muutosalueella on kahden tontin sijaan kolme.

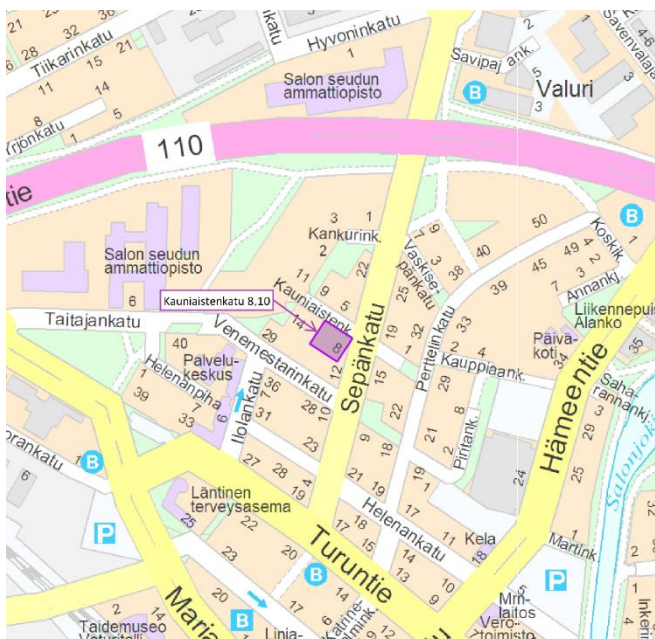
3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee suojellulla pienpuutaloalueella, Kauniaisten kaupunginosassa.

Alue on rakentunut suurimmaksi osaksi 1920- ja 1930-luvuilla.



Opaskartta ja ilmakuva Kauniaisten pientaloalueesta. © Salon kaupunki

Kauniaistenkatu 8 ja 10 – asemakaavamuuksun selostus (laatimisvaihe)
Salon kaupunki

Kauniaisten kaupunginosa on pääasiassa asumista varten. Kaupunginosa sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Salon linja-autoasemasta ja rautatieasemasta. Ohikulkutie 110, Hämeentie ja Turuntie rajaavat Kauniaisten asuinalueita. Alueen luoteisosassa sijaitsee Salon seudun ammattiopisto.

Maisemarakenne, maisemakuva

Rakennukset koostavat yhtenäisen maiseman. Katunäkymässä mansardi- ja harjakattoisten asuinrakennusten rivistö reunustaa katuja. Kauniaisten pientaloissa on paikallisia rakennustaiteellisia koristeita julkisivujen detaljeissa. Asuinrakennukset on sijoitettu katualueeseen kiinni. Katujen ja pihojen rajalle on sijoitettu puu- tai pensasaitoja. Katualueita kehystää paikoin lehtipuut. Piha-alueet ovat vehreitä.

Luonnonolot

Suunnittelualueen maaperä on tasainen. Pohjamaalaji on savi (Sa). Maaperä on peitetty lähes kauttaaltaan asfaltilla. Talo 8:n asuinrakennuksen viereistä pientä viheraluetta lukuunottamatta. Tonteilla on toiminut korjaamo sekä kylmälaitehuolto.

Luonnonmonimuotoisuus

Suunnittelualueella on muutamia havupuita ja lehtipuita tonttirajalla, talo 10:n vieressä. Talo 8:n vieressä on suuri omenapuu.

Kauniaistenkadun loppupäässä jalankulkuväylää rajaa kaksi koivua. Viereisillä, samansuuntaisilla kaduilla, puurivistöt rajaavat jalankulku- ja ajoneuvoväyliä laajemminkin.

Vesistöt ja vesitalous

Maa- ja metsätalousministeriön 20.12.2018 nimeämä vesistö- ja meritulvien tulvariskialue ulottuu osin suunnittelualueelle.

Alue on Uskelanjoen vesistöalueen valuma-alueella.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia, luonnonsuojelu- tai metsälain mukaan suojeltavia alueita.



Kauniaistenkatua. Suunnittelualue, talo 8 ja 10, taustalla talousrakennukset.



Värjärinpuisto / Kauniaistenkatu.



Naapuruston kyläkuva, Sepänkatua kohti keskustaa, Kauniaistenkadun risteyksestä.



Naapuruston kyläkuva, Sepänkatua kohti keskustaa, Venemestarinkadun risteyksestä.



Sepänkadulta näkymä muutosalueella sijaitsevaan suureen talousrakennukseen.



Naapuruston kyläkuva, Perttelinkatua, Kirvelänpuiston risteyksestä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Paikallista rakennustapaa. Ikkunoiden, räystäslinjojen ja frontoneiden (päätykolmioiden) detajjikka on rikasta. Värimaailmassa on vaihtelevuutta ja murrettuja sävyjä.

Väestön rakenne kaava-alueella

Koko Kauniaisten kaupunginosassa on noin 990 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kauniainen on pääosin melko tiivistä pientaloasutusta. Kaupunginosassa sijaitsee myös Salon ammattioppilaitos.

Kauniaistenkatu 8 ja 10 – asemakaavamuutoksen selostus (laatimisvaihe)
Salon kaupunki

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kauniaisten kaupunkikuva on säilynyt pääosin eheänä ja pientalovaltaisena. Katumaisemat ovat yhtenäisiä ja paikallisidentiteetti on säilynyt.

Asuminen

Suunnittelualueella rakennukset ovat asuinrakennuksia sekä kolme talousrakennusta. Suunnittelualueen lähistö on valtaosin asuinrakennusta.

Palvelut

Salon keskustan palvelut ovat alle kilometrin päässä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutosalueella on toiminut huoltamo ja suunnittelutoimisto. Lähiympäristössä ei ole suurta elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Paukkulan urheilukenttä sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä lännessä.

Kauniaistenkadun luoteispäässä sijaitsevat pienikokoiset Kauniaistenpuisto ja Kankurinpuisto, jotka luovat viheryhteyden Sepän- ja Helenanpuiston kanssa.

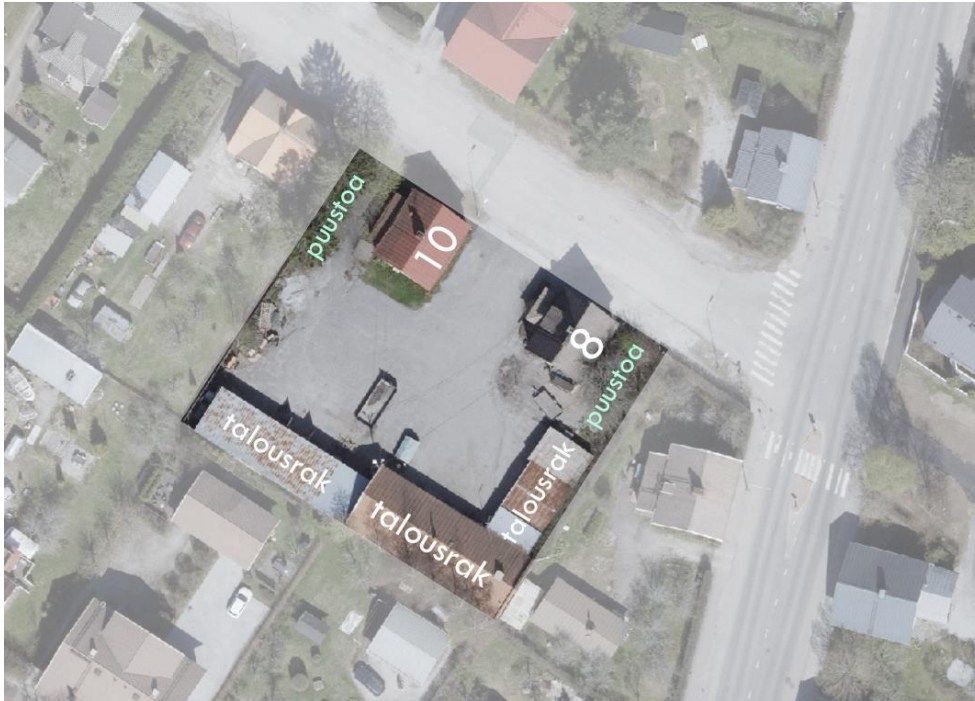
Kadun kaakkoispäässä sijaitsee Värjärinpuisto, jossa kulkee kävely- ja pyörätieyhteys Perttelinkadulle sekä Kauppiaanpuistoon.

Liikenne

Kauniaistenkatu on umpinainen tonttikatu, joka päättyy luoteessa 1960-luvulla rakennettuihin kolmikerroksisiin kerrostaloihin. Katu liittyy kaakossa paikalliseen kokoojakatuun, Sepänkatuun. Kauniaistenkatu jatkuu Sepänkadun jälkeen, Värjärinpuiston läpikulkevana kävely- ja pyörätienä, kokoojakadulle Perttelinkadulle.

Kauniaistenkadulla on katupysäköinti mahdollisuus. Vain autojen kulkureitti on päällystetty asfaltilla, jalkakäytävää ei ole päällystetty. Kadun varrella on pääsääntöisesti henkilöautoliikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennusinventointi



Ilmakuva kaavamuutosalueesta. © Salon kaupunki

Kauniaisten pientaloalue on osayleiskaavassa suojeltu (sk-68), rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Kauniaisten alue on inventoitu vuonna 1991 Museoviraston toimesta. Kauniaistenkadun kaikki pientalot on arvollettu joko paikallisesti tai maisemallisesti merkittäviksi. Valtaosa naapurustokatujen rakennuksista on myös arvollettu joko paikallisesti tai maisemallisesti merkittäviksi. Muutosalueen rakennukset on arvollettu maisemallisesti arvokkaaksi 01.08.1991 Museoviraston toimesta. Voimassa oleva asemakaavamääräys suojelee kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta miljöötä, ei yksittäisiä rakennuksia.

Kauniaistenkatu 8:n omakotitalo on rakennettu 1930-luvulla ja laajennettu 1940-luvulla yläkertaan lisättyllä yhdellä huoneella ja keittiöllä (1944) sekä kuistilla (1948).

Talo 8 on harjakattoinen, ruskealla (aiemmin punertava) tiilikatteella. Kuisti on aumakattoinen. Ikkunan aukot ovat suorakaiteenmallisia, vertikaalisia. Alakerran ikkunan karmit ovat 1800-luvun lopun ja 1900 alkupuolelle tyypilliset t-jakoisia. Yläkerran ikkunat on lisätty luultavasti 1940-luvulla ja ne ovat pystyvälikarmillisia. Kuistin ikkunat ovat nauhamaiset. Kattolappeella, kuistin yläpuolella on pulpettikattoinen kattoikkuna. Ulkovuoraus on vaakaponttia, yläosasta kellertäväksi (aiemmin valkoinen) ja alaosasta (aiemmin vaaleanruskea) luonnonvalkoiseksi maalattua. Kivijalka on betonia.

Kauniaistenkatu 10:n omakotitalo on rakennettu 1930-luvulla. Sisätiloihin lisättiin vessat vuonna 1967. Alakerrassa oli kaksi yksiötä ja yläkerrassa yksi yksiö. Alakerran toisessa huoneessa on toiminut suunnittelutoimisto.

Talo 10:ssä on harjakattoinen, punertava saumapelti. Kuisti on pulpettikattoinen. Ikkunan aukot ovat suorakaiteenmallisia, vertikaalisia. Ikkunoissa on T-karmit, joiden vuorilaudoissa on pienimuotoista ornamenttiikkaa. Yläkerran ikkunat on lisätty luultavasti 1940-luvulla ja ne ovat pystyvälikarmillisia. Kuistinikkunat ovat nauhamaiset. Rakennuksen alaosan ulkovuoraus on vaakaponttia, yläosan ulkovuoraus on riippuvaa pystyhelmiponttia. Ulkovuorauksen yläosa on maalattu vaaleanruskeaksi ja alaosa kellertäväksi (aiemmin valkoinen). Kivijalka on sementtiharkkoa.

Talo 8:n takana, tontin rajalla on suuri, harjakattoinen, tiilirakenteinen verstaserakennus, joka on sittemmin vuorattu aaltopellillä. Rakennuksella ei ole suojeluarvoa.

Tämän lisäksi muutosalueella on kaksi pienempää ja uudempaa varastorakennusta, joissa ei ole suojeluarvoja.

Asuinrakennusten ilmansulkurakenteista (tervapaperi) ja julkisivun maalipinnassa on havaittu haitta-ainetutkimuksissa pah-yhdisteitä ja lyijyä yli sallittujen raja-arvojen.

Talo 8:n takana olevassa suuressa tiilirakenteisessa talousrakennuksessa seinissä ja alakatossa on löytynyt asbestia.

Asuinrakennuksista teetetään talvella 2025 kuntotutkimukset. Asuinrakennuksissa on kesällä ja syksyllä 2024 tehty jonkin verran ilkivaltaa.

Muutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ajoliikennemelua (Tiedot: Väylävirasto / latauspalvelu, lisenssi CC 4.0 BY. 2022). Alueella ei ole tällä hetkellä tiedossa saastunutta maa-ainesta, asiaa ei tosin olla tutkittu.



Talo 8, näkymä pihan puolelta



Talo 10, näkymä pihan puolelta.



Talo 8, puustoa ja naapurit. Näkymä kadun puolelta.

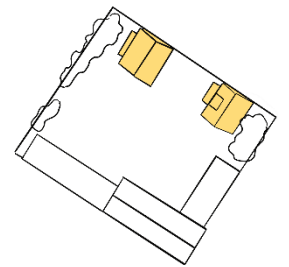


Talo 10, puustoa ja naapurit. Näkymä kadun puolelta.

Talo 8, sisäänkäynti.



Talo 10, sisäänkäynti.





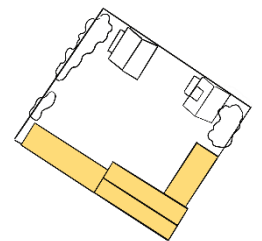
Pienin talousrakennus sijaitsee Talo 8:n takana. Kaikki muutosalueen talousrakennukset ovat sijoitettu kiinni tonttirajoille.



Vanhimman, korkeimman talousrakennuksen tiiliseinä on vuorattu aaltopellillä.



Matala autotallirakennus sijaitsee talo 10:n takana, tontin rajalla. Piha on päällystetty vettäläpäisemättömällä materiaalilla lähes kauttaaltaan.

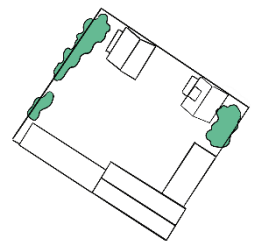




Muutosalueen puustoa.

Talo 8:n lähetyvyydessä on kookas omenapuu (vas. ylhäällä).

Talo 10:n lähetyvyydessä on lehti- ja havupuita (oik. ylhäällä). Muutama lehtipuu on säilynyt tonttirajalla (vas. alhaalla)



3.1.3 Maanomistus

Muutosalueen maa on Salon kaupungin omistuksessa. Maanomistusoloissa ei ole tapahtunut ennen kaavoitusta merkittäviä muutoksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Alueidenkäyttölain 24§:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (Alueidenkäyttölaki, AKL 5§)

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä,
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä

Kaavamuutosaluetta koskevat määräykset:

C

Keskustatoimintojen alue (C) (TPLMK, LAVMK). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys: Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassaolevia rakenteita kehittäen.



sr/srr/sra 123

Suojelumerkintä "sra 68". Alue on merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (vsmk, ssmk, tksmk) ja osa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vaalittavaa rakennettua ympäristöä.

Yleiskaava

Vuonna 2016 lainvoimaiseksi tulleessa, oikeusvaikutteisessa, Salon keskustan osayleiskaava 2035:ssä kaavamuutosaluetta koskevat määräykset:

AO

Erillispientalojen alueeksi (AO).

e1

"e1"-merkintä. Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2-0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2.

sk 32

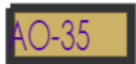


Suojelumerkintä "sk-68". Alue on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Kauniaistenkatu 8 ja 10 – asemakaavamuutoksen selostus (laatimisvaihe)
Salon kaupunki

Asemakaava

Vuonna 1981 hyväksytyssä, voimassa olevassa, asemakaavassa kaavamuutosaluetta koskevat määräykset:



Erillispientalojen korttelialue (AO-35).

Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkokuuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edelläesitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edelläesitettyjen vaatimusten mukaisesti.

Kerrosluku on enintään 1 $\frac{3}{4}$ ja rakennusoikeus 300 m².

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan, Salon kaupungin, aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena. Asemakaavan muutos palvelee Salon kaupungin tavoitteita tiivistävästä keskusta-alueen rakennuskannasta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos käynnistettiin kaavoituskatsauksen ulkopuolelta elinvoimajaoston päätöksellä 21.05.2024 pykälä 59.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat. Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö, liikelaitos Salon Vesi) Varsinais- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

(ELY), Varsinais- Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 09.09.2024. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu paikallislehdessä 09.09.2024. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 09.09.–24.10.2024 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaupungin kaavoituksessa Halikossa, käyntiosoite Hornintie 2-4, sekä Salon kaupungin ajankohtaisten asemaakaavojen [internetsivuilla](#) . Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Täydentyy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen alueellinen erityisyys ja suojelustatus sekä keskustan osayleiskaava huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Täydennysrakentamisen kehittämistavoitteet on määritelty ”Salon keskustan osayleiskaavassa 2035” sekä voimassa olevassa asemakaavassa.

Osayleiskaavassa Kauniaisen kaupunginosan pientaloalue on esitetty korttelitehokkuudella 0,2-0,4 ja kerrosluku maksimissaan II. Alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk-68).

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelimääräys pyytää sopeuttamaan uudisrakentamisen tarkasti paikalliseen rakennustapaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pyritään mahdollistamaan olemassaolevien asuinrakennusten laajentaminen sekä uudisrakentaminen huomioiden laadukas katukuva ja paikallinen rakennustapa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee muodostaa laadukasta rakennettua ympäristöä ja kaupunki-/kylätilaa. Tavoitteena on täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueeseen ja kokonaisuudeltaan eheän puutarhakaupunginosan täydentäminen. Tämän lisäksi tavoitteena on puiden ja pensaiden lisääminen ja säilyttäminen hulevesien hallinnan sekä viihtyisyyden takaamiseksi alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tavoitteiden pohjalta tehtiin kaavaluonnos.

Luonnoksessa on pyritty kannustamaan olemassaolevien rakennusten korjausrakentamiseen kaupungin kestävän kehityksen linjauksen mukaisesti. Olemassa olevien rakennuksiin mahdollistetaan laajennukset, esimerkiksi kattoikkunoiden lisäämisillä sekä verantojen eristämällä, lämmittämällä tai kattamisella.

Maksimikorkeus kadunvarren rakennusaloilla on I 5/6 kerrosta kuten viereisten kortteleiden korkeammissa rakennuksissa. Rakennusala on pienetty aiemmasta, tällä kannustetaan ilmastokestävään korjausrakentamiseen. Asuinrakennukset tulee sijoittaa katulinjaan kiinni ja harja olla katusuunnanvastainen, kuten ajantasa-asemakaavassa. Talousrakennukset sijoittuvat vähintään 6 metrin päähän asuinrakennuksesta. Kadunvarren tonttien (12 ja 14) tehokkuudet ovat 0,4.

Takatontin (13) rakennusalan korkeus on oltava I ¾ kerrosta, kattoharja kadunsuuntainen. Takatontin tehokkuus on 0,4.

Kerroskorkeuksissa on pyritty huomioimaan tonttien lähtökohdat, alueen rakennustapa sekä yksityisyys. Jaettu ajoväylä keskittää huoltotoiminnot sekä mahdollistaa suuremman viheralan

tonteille.

Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä otetaan kantaa kaupunkikuvaan, rakentamistapaan ja piha-alueisiin sekä hulevesiin ja energiaan. Tarkemmat muutokset luonnosvaiheen kaavaan on kuvailtu kappaleissa 4.5.4 "Asemakaavaratkaisun valinta" ja perusteet sekä 5. "Asemakaavakuvaus".

Vaikutusten selvittäminen

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Täydentyy.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Täydentyy.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kannanotto. Kannanotossa tuotiin esille, että mahdollinen suunnittelualan rakennusten purkaminen poistaa näkösuojan naapurikiinteistöltä. Eritoten raja-aste kiinni olevien talousrakennusten mahdollinen purkaminen mahdollistaa suoran käyntiyhteyden Kauniaistenkadulta ja täten myös ilkeivallan naapurikiinteistölle, jos tontti on tyhjillään pitkään.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyy.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1860 neliometriä. Aiemmat tontit (8 ja 9) olivat 920 m² ja 940 m². Kaavamuutoksessa 1860 m² ala jaetaan kahtia, kahdeksi 930 m² alaksi, joista kadunpuoleinen osa jaetaan vielä kahtia, kahdeksi 465 m² tontiksi (12 ja 14). Takatontin (13) Kauniaistenkatu 8 ja 10 – asemakaavamuutoksen selostus (laatimisvaihe)

alaksi jää täten 930 m².

Kaavamuutosalueen rakennusoikeus oli aiemmin yhteensä 600 kem², lisäystä rakennusoikeuteen on kaavassa tullut 110 kem². Rakennusoikeutta on siis kaavassa 710 kem². Tehokkuudet olivat aiemmin 0,33 ja 0,32. Nyt kadunpuoleisten tonttien tehokkuudet ovat 0,4 ja taimmaisen tontin tehokkuus on 0,37.

Kadunpuoleisilla tonteilla, 12 ja 14, on erillinen talousrakennuksen sijoitusala. Talousrakennukset voidaan sijoittaa kiinteistöjen rajaan kiinni. Takatontin, 13, rakennusala on 8 metrin etäisyydellä rajasta. Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja yksi autopaikka asuntoa kohden. Etäisyys muutosalueen naapurikiinteistöjen rajoista on 4 metriä, paitsi Kauniaistenkadun puolella, jossa rakennukset ohjataan rakentamaan kiinni katutilaan paikallisen tavan mukaan.

Kerroskorkeuden maltillinen lisääminen 1 ¾:stä 1 5/6:n mahdollistaa laajennukset toiseen kerrokseen kadunpuoleisilla tonteilla, 12 ja 14. Takatontin kerroskorkeus on 1 ¾, jolloin paikallinen rakennustyyli jatkuu, mutta korkeus pysyy maltillisena.

Kaikki kolme tonttia ovat merkitty "erillispientalojen korttelialueeksi"(AO).

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
AO-35 (tontti 12)	465 m ²	185 kem ²
AO-35 (tontti 13)	930 m ²	340 kem ²
AO-35 (tontti 14)	465 m ²	185 kem ²
yhteensä	1860 m²	710 kem²

5.1.2 Palvelut

Lisäpalvelujen järjestämiselle ei ole tarvetta.

5.1.3 Hulevedet

Kaava-alueen maaperä on savea (Sa), mikä vaikeuttaa hulevesien imeyttämistä ja voi aiheuttaa kantavuus- ja stabiliteettiongelmia. Kaavaan sisältyvä hulevesien viivytysmääräys kuitenkin vähentää vesistökuormitusta, ja mitoitus on arvioitu sopivaksi. Vaikka Salon keskusta ei enää ole merkittävä tulvariskialue, se on silti nimetty muuksi tulvariskialueeksi, ja tulvariskit on otettava huomioon.

Kaavan yleisiin määräyksiin on sisällytetty seuraava hulevesien käsittelyä koskeva ohje:

- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³

jokaista 1 00m² kohden. Viivytysohjainten, -alusten tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana. Tontilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja.

5.1.4 Maaperän puhdistus

Täydentyy.

5.1.5 Luonnonsuojelu

Täydentyy.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset liittyvät paikalliskulttuurisesti arvokkaan rakennetun maiseman yhtenäisyyteen sekä viherrakenteen lisäämiseen.

Katujulkisivua ohjataan pientaloalueen olemassa olevalla, kattavalla kaavamääräyksellä (AO-35)

- Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovooraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edelläesitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edelläesitettyjen vaatimusten mukaisesti.

lisämääräyksellä (sk-1)

- Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.

sekä yleisellä määräyksellä

- Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa maiseman ja

alueen suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia.

Kattomuoto tulee olla perinteinen harjakatto tai mansardikatto.

Rakennuspaikoilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan.

Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä.

Rakentamattomat tontin osat on istutettava ja kulkuväylät tulee kattaa pääosin vettäläpäisevällä materiaalilla. Tontilla tulee erityisesti välttää vettäläpäisemättömiä pintoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-35 = erillispientalojen korttelialue

5.3.2 Muut alueet

Ei muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa

- **väestön rakenteeseen ja kehitykseen** kaava-alueella myönteisesti luoden lisää asuntoja. Muutosalueen asukasmäärä tulee olemaan arviolta noin 10-20 riippuen kotitalouksien kokoluokista ja asuntojen lopullisesta määrästä.
- **yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan** vahvistavasti, pyrkien säilyttämään olemassa olevaa rakennuskantaa ja kannustamaan korjausrakentamiseen huomioiden kuitenkin alueen maisemallinen arvo. Onnistuneen täydennysrakentamisen takaamiseksi uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen suunnittelussa tulee kuitenkin noudattaa harkintaa asemakaavamääräysten mukaisesti ja huomioida rakennusten sopeutuminen olemassa olevaan kaupunkikuvaan, eikä niinkään siitä esiinnouseminen.
- **asumisen** mahdollisuuksiin lisäten asuntojen määrää muutosalueella.
- **rakennettuun kulttuuriympäristöön** suojelevasti ja kunnioittavasti, painottaen Kauniaisten kaupunginosan esteettisen ominaislaadun huomioimista täydennysrakentamisessa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa

- **maisemarakenteeseen ja maisemakuvaan** tiivistäen rakennettua ympäristöä.
- **luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen** lisäten suunnittelualueen viherrakennetta.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Täydentyy.

KILVA:n tulosten analysointi

Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu myös Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kehittämän selainpohjaisen KILVA- työkalun avulla.

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen ilmastokestävyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavojen ilmastokestävydestä.

KILVA-työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisulla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikerätykset. Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin.

Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastonäkökuvaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa. Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.

Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin.

Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun

Kauniaistenkatu 8 ja 10 – asemakaavamuutoksen selostus (laatimisvaihe)

Salon kaupunki

vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy.

Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyy.

KILVA:n tulosten analysointi

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Metsien/puuston hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavan heikkoudet

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



KILVA:n tuloksien piirakkakaavio muutoskaavaluonnoksen laatimisvaiheessa.

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Täydentyy.

Kaavan heikkoudet

- Täydentyy.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle voi aiheutua ympäristöhäiriötä rakentamisen aikana.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ja -merkinnät käyvät ilmi liitteenä olevasta kaavakartasta.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutus tapahtuu maanomistajan aikataulujen mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupungin asemakaavoitus on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 10. päivänä tammikuuta 2025

Noora Kassinen
Kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut
Salon kaupunki
Hornintie 2-4, Halikko
puhelin 02 778 5555
noora.kassinen@salo.fi
www.salo.fi